

Tudo sobre o mercado louco das rendas

10.04.2018 12:11 | por Bruno Faria Lopes

A Associação dos Inquilinos Lisbonenses denuncia aumentos enormes nas rendas a partir de 2020. A SÁBADO investigou este negócio milionário.



O período de transição do Novo Regime de Arrendamento Urbano termina em 2020 e depois desse limite, rendas no valor de 120 euros podem passar para 500 ou 600 euros "à vontade", denuncia Sérgio Lavadinho, presidente da Associação dos Inquilinos Lisbonenses.

Segundo o representante, o travão à subida das rendas vigorou por cinco anos (entre 2012 e 2017) e depois foi estendido por mais três anos, estando em vigor até 2020. O valor das rendas

podem triplicar para 100 mil famílias. (http://www.sabado.pt/dinheiro/detalhe/rendas-podem-triplicar-para-100-mil-familias-a-partir-de-2020?ref=HP_DestaquesPrincipais)

Em Outubro de 2017, a **SÁBADO** investigou o mercado das rendas nas principais cidades do país. Recorde o artigo.

O que aconteceria se um T1 em boas condições numa zona nobre de Lisboa fosse posto no mercado a arrendar a preços de 2013? Se fosse colocado numa sexta-feira poderia receber quase três mil pedidos de visita só até à segunda-feira seguinte, entre contactos online e chamadas telefónicas para a agência – foi precisamente o que aconteceu a um apartamento muito bem conservado com uma renda de 500 euros nas Avenidas Novas. "Foi uma loucura", conta à SÁBADO Mafalda Picanço, da agência Remax Latina II. Se a renda fosse a 700 ou 800 euros a febre teria sido a mesma, garante – um T1 ali, um centro de negócios e comércio da capital, pode arrendar-se nos dias que correm por 900 euros ou mesmo 1.000 euros. O senhorio acabou por fechar o arrendamento mesmo por 500 euros, com seis meses pagos à cabeça e a obrigatoriedade de o arrendatário pagar aos seis meses de cada vez em adiantado. Quinze dias depois de fechado o contrato ainda a agente imobiliária respondia aos emails, entre protestos por vezes violentos de quem não tinha conseguido sequer visitar a casa.

Histórias como esta vão-se repetindo nos media, nas redes sociais e nas conversas entre amigos. São um sinal da realidade: os preços no mercado de arrendamento estão a subir nas principais cidades do País, em alguns casos, como no centro de Lisboa ou em algumas freguesias do Porto, a subir muito. Dada a preponderância da capital nos media e na política, o assunto chegou à governação. Os que "não têm resposta por via do mercado (...) já não são apenas as famílias mais carenciadas", afirmou o primeiro-ministro no início deste mês, quando anunciou novas políticas para a habitação. "Falo das classes médias afastadas dos centros urbanos que, ficando cada mais longe do local de trabalho, agravam a sua qualidade de vida e o paradigma de mobilidade nas áreas metropolitanas; falo dos jovens que adiam sucessivamente os seus projectos de vida por não terem casas a preços que consigam pagar."

Não era suposto ser assim – pelo menos não era esta a expectativa durante e logo após o programa da troika. Durante a crise de financiamento do Estado e dos bancos, a concessão de novo crédito à habitação travou a fundo e levou mais portugueses ao arrendamento. Este aumento da procura não levou a um aumento das rendas. Por um lado porque mais casas entraram no mercado – de construtores que ficaram com apartamentos por vender, por exemplo – e, por outro, porque com o imobiliário em queda as rendas pedidas baixaram.

Ao mesmo tempo, a alteração da lei das rendas em 2012 corrigiu uma parte do enorme desequilíbrio na relação contratual entre senhorios e inquilinos com rendas antigas. "Havia pessoas com uma conta de telemóvel maior do que o recibo de renda", exemplifica a advogada Regina Santos Pereira, especializada na área do imobiliário. Depois de meter todos estes factores na trituradora saiu um mercado de arrendamento mais dinâmico e com rendas em geral mais baixas: de meados de 2011 a meados de 2014 o Índice de Rendas Residenciais, compilado pela Confidencial Imobiliário a partir de dados reais de novos contratos, regista uma queda acentuada e contínua (ver gráfico). Foi uma boa altura para arrendar casa. O que aconteceu entretanto? E

como está hoje o mercado?

Lisboa, um mundo à parte

O cenário é hoje muito diferente face a essa era recente, mas especialistas ouvidos pela SÁBADO notam que é importante distinguir geograficamente o mercado antes de proclamar que todo o mercado de arrendamento está louco. "Estamos a falar de que mercado quando falamos numa subida grande das rendas?", pergunta Ricardo Guimarães. Para o director-geral da Confidencial Imobiliário, "a subida que se sente tem uma geografia específica, Lisboa". Desde que começou a recuperar em meados de 2014, o Índice de Rendias Residenciais cresceu 44% em Lisboa e já superou em 25% a queda acumulada durante os anos da crise.

O mesmo não se pode dizer do mesmo índice no Porto e em todo o território nacional, cujo crescimento acumulado neste período (14% e 12%, respectivamente) iguala a perda durante a crise. Ou seja, em termos de preço por metro quadrado a tendência nacional – com excepção para algumas freguesias no centro histórico do Porto – não é a subida dramática das rendas em Lisboa. A capital – onde se chega a pedir aos inquilinos seis meses de renda adiantados e onde é frequente haver pessoas a darem mais pela renda para baterem a concorrência – é um mundo à parte.

A razão de fundo é a que a secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, enunciou recentemente ao Expresso: "Uma família tem sempre muito menor capacidade para pagar uma renda do que um escritório, um consultório médico ou turistas no alojamento local." Quem procura casa para arrendar tem hoje muito menos oferta no mercado porque há outros destinatários que atraem essa oferta. "Houve uma transferência do arrendamento tradicional para o alojamento local e a aposta na reabilitação está muito orientada para o turismo e os hotéis, com uma aposta forte no segmento médio-alto e de luxo", explica Ricardo Sousa, director -geral da imobiliária Century21 em Portugal.

A descoberta do centro histórico das cidades portuguesas por turistas e investidores portugueses e estrangeiros é a grande força de mudança estrutural no mercado imobiliário – e, no arrendamento, está a levar ao encolhimento puro e duro da oferta para arrendamento.

Muitos proprietários preferem arrendar aos reformados estrangeiros (com maior poder de compra) que vêm para Portugal ao abrigo do regime fiscal de Residente Não Habitual, preferem pôr a sua casa em plataformas como o Airbnb ou o Booking (só no Airbnb havia 10.698 propriedades listadas em Lisboa no fim do primeiro trimestre), preferem arrendar a casa por quartos (modalidade em que os preços têm subido – ver reportagem na página 36). Entre a pressão causada por uma procura que não tem o padrão de vida português, a pressão motivada pela subida do imobiliário (quem compra para arrendar paga mais e para ter um retorno interessante precisa de cobrar uma renda mais alta) e a pressão gerada pela simples insuficiência da oferta, as rendas dispararam em Lisboa (e em menor grau nas freguesias do centro histórico do Porto).

A resposta da classe média

Esta transformação em Lisboa e, em menor grau, no Porto ocorre precisamente numa altura em que uma parte dos jovens e da classe média redescobre também o centro das suas cidades. Há ainda verdadeiros achados, mas a norma é um mercado com poucos apartamentos T1 e T2 – as tipologias mais procuradas que são também as que mais saem para o alojamento local – e preços difíceis. Tendo por base os preços por metro quadrado disponibilizados pela Confidencial conclui-se que um T1 com 55 m² custaria mais de 550 euros em pelo menos 18 das 24 freguesias de

Lisboa; no caso de um T2 com 90 m² o valor médio seria superior a 800 euros em 22 freguesias. Tendo em conta que as famílias não deveriam gastar mais de 35% do seu orçamento líquido em despesas de habitação percebe-se que estes valores deixam de fora uma grande parte da classe média portuguesa.

As pessoas reagem saindo do centro para a periferia. Em 2010, os contratos de arrendamento em Lisboa valiam 44,6% de todos os firmados na área metropolitana de Lisboa, valor que caiu para 35,8%, segundo dados da Confidencial. O efeito nos preços das rendas em concelhos como Odivelas ou Amadora – onde chegam pessoas com mais poder de compra – é evidente. No Porto também se nota em concelhos como Gaia ou Matosinhos, para dar dois exemplos. Outro efeito é o abandono do mercado de arrendamento e opção pela compra na periferia. "Ao sair para a periferia o preço das casas baixa e a prestação bancária desce mais do que a renda para uma casa idêntica", explica Ricardo Sousa. Em 2012 a Century21 intermediou 4.950 contratos de arrendamento, o que valia 50% das transacções da imobiliária – no ano passado caiu para 3.900 contratos e 30% de peso.

Uma mudança permanente?

Ouvindo os especialistas e os operadores de mercado consultados pela SÁBADO percebe-se que o acesso à habitação por boa parte da classe média (para arrendamento ou para compra) está posto em causa no centro da capital e de algumas cidades mais turísticas – mas continua a ser possível nas periferias, com impacto na mobilidade para o centro das cidades onde as pessoas trabalham.

Para responder à subida das rendas, sobretudo em Lisboa, o Governo está a preparar medidas de estímulo ao arrendamento de longa duração dirigidas à classe média – a ideia é incentivar os senhorios a colocar casas neste mercado a preços 20% abaixo da média do mercado, isentando-os do pagamento de IRS sobre os rendimentos prediais e dando um desconto de pelo menos 50% no IMI. O que é a "média de mercado" é algo para descobrir quando o Instituto Nacional de Estatística tiver pronto um índice que está a preparar por tipologia e municípios (ou freguesias, nas cidades grandes). Senhorios e inquilinos receberam, para já, a notícia com frieza, prevendo que vá ter pouco impacto. Ana Pinho já sinalizou que o Governo está a trabalhar numa solução de seguro de renda, o que poderia reduzir o risco do arrendamento.

Estas são tentativas para suavizar os efeitos de uma transformação estrutural do mercado de arrendamento. A empresa pública Estamo, por exemplo, tem maximizado a receita pública vendendo imobiliário público a investidores estrangeiros. Ricardo Guimarães aponta a subida de 42% das obras em carteira no último ano – lideradas pela reabilitação, segundo um novo índice da Confidencial – para antever que a reacção da oferta ajude a estabilizar o mercado (mesmo que a maior parte das casas novas não entre para já no arrendamento). Para Ricardo Sousa uma solução estrutural passaria por "profissionalizar o mercado" e atrair investidores de grande dimensão para o arrendamento, que vê como mais estáveis nos preços praticados do que os mais pequenos que agora dominam o mercado residencial (desde logo porque diversificam o risco e não têm de aumentar ou descer preços bruscamente). Seja como for, a tendência de rendas altas no centro, ainda que estabilizada, parece estar para durar. O Estado, de resto, tem lucrado com a transformação do mercado imobiliário – quer na receita fiscal, quer nas receitas de venda de património imobiliário, que por opção não é canalizado para arrendamento.

Lei das rendas

É preciso que tudo mude para que pelo menos uma parte não fique na mesma

"Não se pode dizer que a alteração à lei do arrendamento é responsável pela subida das rendas", afirma a advogada Regina Santos Pereira, que com a jornalista Filomena Lança é autora de 120 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendas, publicado pela Almedina. "É um conjunto de factores que se juntaram", acrescenta, destacando a entrada massiva de investimento estrangeiro no mercado imobiliário. O maior impacto da nova lei (aprovada em 2006, alterada em 2012, 2014 e 2017) foi permitir a possibilidade de fim do contrato de arrendamento e da subida do preço nas rendas anteriores a 1990. "Estas rendas passaram de valores ridículos para valores ainda baixos, mas às vezes 100% a 200% superiores", explica a jurista. A lógica que presidia à lei anterior era pôr os senhorios a cumprir um papel de assistência social. Em 2012 quebrou-se essa situação, embora se tenham protegido grupos grandes de inquilinos (com mais de 65 anos e/ou carência económica) e se tenha já este ano prolongado o período de transição para o novo regime. A reforma, que também flexibilizou o despejo, ajudou a recuperar a confiança dos senhorios no negócio do arrendamento – operadores de mercado confirmam que foi um instrumento que ajudou a introduzir novas casas no mercado e a atrair investimento para a reabilitação.

Artigo originalmente publicado na edição n.º 702, de 12 de Outubro de 2017.